LE POINT EN RECHERCHE

Mai 2013 Série socio-économique 13-004

Offrir aux familles un avenir et des occasions grâce au modèle d'accession à la propriété d'Habitat pour l'humanité

INTRODUCTION

Ce *Point en recherche* résume les résultats d'une enquête menée en 2012 à l'échelle du Canada auprès des familles qui ont acheté une maison par l'entremise d'Habitat pour l'humanité Canada (ci-après appelé « Habitat »). L'étude réalisée par la SCHL prend appui sur une enquête antérieure menée auprès d'un petit échantillon qui montrait les avantages pour les acheteurs Habitat et qui tentait de fournir de l'information dans le but d'évaluer les répercussions de l'achat d'une maison par l'entremise d'Habitat dans l'ensemble du Canada. On y examine les résultats pour les acheteurs de maison Habitat, notamment les résultats sur les plans social, financier et autre.

Renseignements généraux sur Habitat pour l'humanité Canada : Depuis sa création en 1985, Habitat a évolué et compte maintenant 69 filiales d'un bout à l'autre du Canada et a permis à plus de 2 200 familles à revenu faible ou modeste d'acheter une maison. Parmi ces familles, plus de 1 400 ont acheté leur maison par l'entremise de filiales d'Habitat depuis 2000.

Les maisons Habitat sont construites grâce à des dons, sous forme de matériaux et de produits de construction et de main-d'œuvre bénévole, faits par des entreprises, des organismes communautaires et des particuliers, ainsi qu'à des dons et des fonds provenant de donateurs privés et de sociétés donatrices. Les acheteurs Habitat effectuent également 500 heures de travail bénévole (« mise de fonds en travail ») dans le but d'acheter leur maison. On consent aux acheteurs des prêts abordables sans intérêt et sans mise de fonds, dont les versements mensuels se fondent sur environ 25 à 30 % du revenu mensuel brut du ménage (peut varier en fonction de la filiale et de la région). Le besoin d'un logement, la capacité à rembourser le prêt hypothécaire et la volonté de participer au programme d'Habitat font partie des critères de sélection des familles. Les filiales offrent la formation, les renseignements et les services de soutien pour préparer les demandeurs retenus à accéder à la propriété (on peut trouver des renseignements plus détaillés sur Habitat pour l'humanité au www.habitat.ca).

MÉTHODOLOGIE

L'enquête nationale 2012 menée auprès des acheteurs Habitat a été élaborée par la SCHL, en collaboration avec Habitat, et le questionnaire a été distribué directement aux acheteurs par les filiales d'Habitat.

Le questionnaire a été remis à 977 acheteurs Habitat par 42 filiales participantes d'Habitat d'un bout à l'autre du Canada. La trousse d'enquête comprenait des enveloppes de retour affranchies afin de permettre aux acheteurs de poster leurs réponses directement à SPR Associates, le consultant retenu par la SCHL, pour analyse. Les filiales d'Habitat participant à l'étude ont également envoyé des rappels aux acheteurs pour qu'ils répondent au questionnaire. Pour diverses raisons, certaines filiales ont choisi de ne pas participer à l'enquête. Malgré cela, l'enquête de 2012 a été la plus importante jamais menée dans l'ensemble du pays auprès d'acheteurs Habitat. Les questionnaires remplis ont été reçus de 326 ménages Habitat de toutes les régions du Canada[1].

[1] Cela représente un taux de réponse de 33 %. Sur le plan statistique, les estimations à partir d'échantillons sont fiables à ±10 %, 95 fois sur 100.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Les données se fondent sur les opinions formulées par des acheteurs de maison Habitat participant à l'enquête et comportent des mesures quantitatives de même que des commentaires tirés de questions ouvertes qui ont fait l'objet d'une analyse.

Puisque l'étude a été réalisée *à un moment précis*, avec des changements mesurés à partir de données faisant appel à la « mémoire » des acheteurs de maison, les données n'ont pas permis de faire une évaluation rigoureuse de certaines questions, comme l'attribution certaine des changements (par exemple, l'emploi), à l'expérience Habitat. Cependant, les acheteurs ont fait des observations sur les changements dans leur vie qui sont liés au fait d'avoir emménagé dans leur maison Habitat.

CONSTATATIONS

Profil des acheteurs Habitat interrogés

Les données tirées de l'enquête montrent que les acheteurs de maison Habitat sont surtout des familles de travailleurs avec des enfants, comme l'indiquent les renseignements suivants :

- **Parmi les acheteurs de maison interrogés, 80 % étaient des familles avec des enfants à la maison.** Le reste comprend des couples sans enfant à la maison, des personnes seules et des ménages avec d'autres modalités d'habitation. Au moment de l'enquête[2], près de la moitié des familles (44 %) étaient biparentales et 36 %, monoparentales.
- **Les acheteurs de maison Habitat interrogés ont déclaré être très actifs sur le marché du travail** avant d'emménager dans leur maison Habitat (90 %) et au moment de l'enquête (84 %), la différence étant liée à une augmentation des retraités et des étudiants. Le principal changement relevé était l'augmentation du taux d'activité chez les conjoints au moment de l'enquête (25 %) par rapport au moment où ils ont acheté leur maison Habitat (15 %).
- **Les taux élevés de participation au marché du travail ont été combinés à la mobilité importante de la population active.** Environ la moitié des acheteurs de maison Habitat ont déclaré qu'ils avaient commencé un nouvel emploi, avaient été mis à pied, avaient été occasionnellement sur l'assurance-emploi ou avaient trouvé un nouvel emploi; 17,1 % ont affirmé avoir repris les études et 21,5 % ont dit avoir amélioré leurs compétences professionnelles ou commencé à apprendre un nouveau métier. Plus de 25 % ont indiqué qu'ils envisageaient d'acquérir des compétences ou un métier au cours des cinq prochaines années.

Ces données montrent une participation soutenue au marché du travail, une augmentation de l'emploi chez les conjoints et l'acquisition de nouvelles compétences professionnelles chez les acheteurs de maison Habitat. Des recherches supplémentaires seraient nécessaires afin de déterminer dans quelle mesure ces tendances pourraient être liées à l'achat d'une maison Habitat.

Changements de logement et de quartier

Évaluation des logements antérieurs : La majorité des acheteurs de maison Habitat ont déclaré qu'ils avaient auparavant vécu dans des logements locatifs, et plusieurs d'entre eux ont indiqué que leur logement précédent avait besoin de réparations majeures, était surpeuplé ou était trop cher. C'est pourquoi l'emménagement dans des maisons Habitat neuves de qualité, conformes aux normes, avait eu des répercussions positives immédiates pour les acheteurs sur le plan de la qualité du logement et des conditions de vie en général :

- **Environ 70 % des acheteurs Habitat ont déclaré qu'ils avaient vécu antérieurement dans des logements locatifs privés** et près de 27 % au total ont affirmé qu'ils avaient occupé des logements subventionnés ou sociaux ou des logements à loyer proportionné au revenu avant d'emménager dans leur maison Habitat.
- **Parmi les acheteurs interrogés, 39 % ont déclaré que leur logement précédent avait besoin de réparations majeures, 36 % ont signalé le surpeuplement et 41 % ont indiqué que leur logement précédent était trop cher.** Les données de l'enquête n'ont pas permis aux chercheurs de déterminer la proportion des ménages Habitat qui avaient des besoins impérieux en matière de logement[3].

[2] L'enquête n'a pas abordé les changements dans la composition des familles depuis leur emménagement dans une maison Habitat.

[3] Pour obtenir une définition des besoins impérieux en matière de logement, voir *L'Observateur du logement au Canada*, au www.schl.ca.

- **Dans leurs commentaires, les acheteurs ont mis l'accent sur le fait qu'ils vivaient antérieurement dans des logements de mauvaise qualité, insalubres et surpeuplés.** Les acheteurs ont aussi souligné les répercussions positives qu'a eues un logement de qualité sur leur famille. En outre, ils ont mentionné l'importance de la sécurité, de la stabilité et du sentiment de maîtrise qui accompagnent l'accession à la propriété.

Évaluations du « nouveau » quartier : Les acheteurs ont en général déclaré que les conditions du quartier étaient meilleures dans leur maison Habitat. La grande majorité des acheteurs interrogés ont évalué leur nouveau quartier Habitat comme étant plus sûr, meilleur pour les enfants, plus accueillant et plus commode que leur ancien quartier (voir la figure 1).

Les données de l'enquête indiquent des améliorations positives marquantes des conditions de logement et du quartier pour une grande majorité des acheteurs Habitat et les membres de leur famille. Ces répercussions sont directement liées à l'emménagement dans un logement acceptable de meilleure qualité.

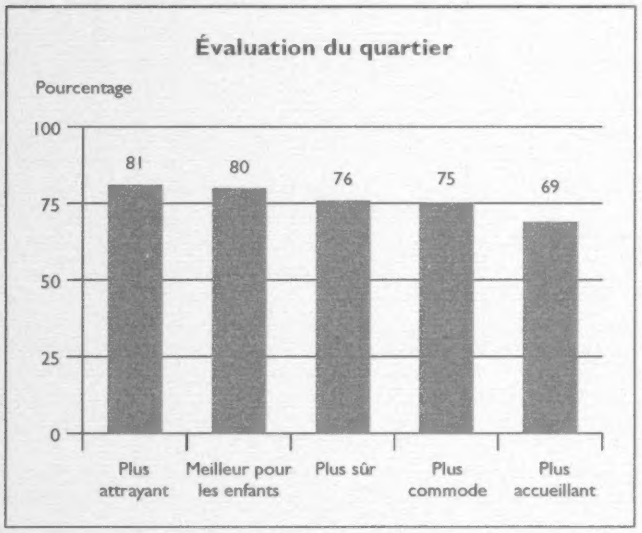

Figure 1 Évaluations que font les acheteurs de leur quartier Habitat (Indique l'évaluation du degré d'amélioration sur une échelle de 0 à 100, où 100 = atteinte complète du degré positif de l'échelle, par exemple, « plus sûr », « meilleur pour les enfants », etc.)

Changements touchant la participation et le mieux-être général des familles et des enfants

Dans le cadre de l'enquête, on a aussi examiné les autres changements que les familles Habitat ont connus et l'on a constaté des améliorations positives marquantes sur le plan du mieux-être des enfants, comme il est indiqué ci-dessous :

- **Les évaluations faites par les acheteurs indiquaient des améliorations généralisées du mieux-être et du rendement scolaire des enfants,** la majorité faisant preuve d'une plus grande confiance et d'un meilleur comportement, obtenant de meilleures notes scolaires, ayant plus de plaisir à fréquenter l'école, et ce, plus souvent (voir la figure 2). Les commentaires des acheteurs laissent entendre que le fait de vivre dans un logement stable offrant plus d'espace pour permettre aux enfants d'étudier est un facteur contributif.
- **Les enfants participent également davantage aux activités à l'extérieur de l'école,** notamment une augmentation dans les sports (passant de 50 % à près de 61 %), dans la musique et les arts (passant de quelque 18 % à 30 %), et dans le bénévolat (grimpant de 29 % à 45 %).

  Alors que la moitié des familles Habitat avaient des enfants qui participaient à des activités avant d'emménager dans leur maison Habitat, ces activités ont augmenté pour atteindre 68 % au moment de l'enquête.

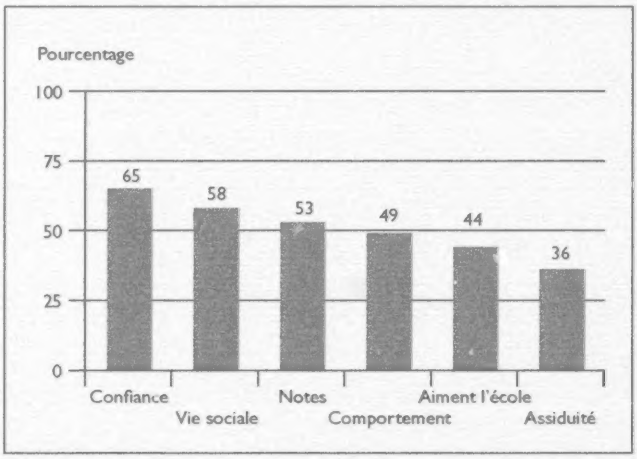

Figure 2 Améliorations du rendement scolaire et du mieux-être des enfants

Relativement à divers indicateurs, la participation des familles à des activités sociales est demeurée à peu près la même. Environ 70 % des acheteurs de maison affirmaient participer à diverses formes d'activités avant d'emménager dans la maison Habitat et au moment de l'enquête :

- **La participation des familles à des activités bénévoles a augmenté pour passer de 52 % à près de 61 %.** Ce pourcentage comprend les heures supplémentaires de bénévolat liées aux activités d'Habitat.
- **La participation des familles aux activités de conseils scolaires a diminué, passant d'environ 18 % à 11 %.** Cette diminution peut être due à l'âge des enfants au moment de l'enquête et à une moins grande participation des parents aux activités des écoles secondaires par rapport aux écoles élémentaires.

L'amélioration du rendement scolaire et du mieux-être des enfants, après avoir emménagé dans leur maison Habitat, est l'une des principales constatations tirées de l'enquête. Puisque ces améliorations n'auraient pas eu lieu sans l'emménagement dans la maison Habitat, ce résultat constituerait un avantage social important et à long terme que procure un nouveau logement Habitat.

Incidences sur la santé

Plus des trois quarts (78 %) des acheteurs de maison Habitat interrogés ont jugé que leur propre santé et la santé des membres de leur famille était « meilleure maintenant » qu'elle ne l'était dans leurs logements antérieurs.

Plus de 70 % des acheteurs ont noté des améliorations relatives à un éventail d'indicateurs (comme les rhumes et la grippe, les allergies, les symptômes de l'asthme et le stress). Trente-et-un pour cent ont déclaré visiter le médecin moins souvent et environ 25 % ont affirmé avoir manqué moins de jours de travail en raison de la maladie.

En raison de la meilleure qualité du logement et de la réduction du surpeuplement, les améliorations notées par les membres des ménages à l'égard de la santé réelle ou perçue peuvent être liées au fait de vivre dans un meilleur logement. Certains acheteurs ont aussi mentionné qu'il y avait des problèmes de moisissure, d'humidité et de chauffage dans leur ancien logement. La recherche a montré que ces facteurs engendraient des problèmes de santé précis. Par conséquent, certains résultats relevés sur le plan de la santé sont vraisemblablement liés au meilleur état des maisons Habitat; toutefois, une recherche plus approfondie serait nécessaire pour relier directement les résultats positifs sur la santé à une habitation Habitat.

Incidences financières et avantages de l'achat d'une maison Habitat

Les versements hypothécaires mensuels pour les maisons Habitat sont calculés sur environ 25 à 30 % du revenu brut du ménage (ce taux varie en fonction de la filiale ou de la région). Ce barème de paiements permet aux acheteurs d'assumer d'autres coûts associés à l'accession à la propriété (comme l'entretien et les impôts fonciers), ce qui permet de respecter le rapport frais de logement-revenu habituellement utilisé comme point de référence (30 %) pour établir l'abordabilité d'un logement.

Les résultats de l'enquête indiquent certaines incidences positives sur le plan financier, en ce sens que les acheteurs sont en meilleure position et accumulent de l'avoir propre sur leur maison Habitat :

- **Parmi les acheteurs Habitat interrogés, 58 % ont déclaré qu'ils étaient plus à l'aise financièrement** qu'avant d'emménager dans leur maison Habitat, alors que 29,5 % indiquaient que leur situation était « à peu près la même » et 12,5 %, qu'elle était « pire ».
- **Près de la moitié (45 %) ont indiqué qu'ils maîtrisaient mieux leurs** dépenses mensuelles qu'avant l'achat de leur maison Habitat. Plusieurs acheteurs ont mentionné qu'ils n'avaient plus à faire face à des augmentations imprévues de loyer, comme c'était le cas lorsqu'ils habitaient des logements locatifs privés.
- **Plus des deux tiers ont indiqué que leurs frais de logement avaient augmenté** par rapport à leur ancien logement : 37 % ont affirmé que leurs frais avaient augmenté « beaucoup » et 34 %, que leurs frais avaient augmenté « un peu ». Environ 18 % ont mentionné que les frais étaient inférieurs pour leur maison Habitat.
- **Chez les acheteurs de maison Habitat, 62,5 % ont déclaré qu'ils accumulaient un avoir propre** sur leur maison, et une majorité claire précisait qu'il s'agissait d'un avantage important de la maison Habitat.

Dans le cadre de l'enquête, on a évalué les avantages et les désavantages qu'engendre l'achat d'une maison Habitat. La grande majorité a relevé divers avantages. Un petit pourcentage a indiqué certains inconvénients ayant trait aux responsabilités accrues. Plus de la moitié ont affirmé n'avoir constaté aucun désavantage au modèle d'accession à la propriété Habitat :

- **Les plus grands avantages** comprenaient la « capacité de devenir propriétaire », un sentiment de stabilité et avoir un logement en meilleure condition (affirmés par 80 % ou plus des acheteurs Habitat). Être en mesure d'accumuler un avoir propre, avoir plus d'espace et jouir d'une cour arrière étaient aussi considérés comme des avantages par plus des deux tiers des acheteurs Habitat.
- **Parmi les plus grands désavantages,** la « responsabilité de l'entretien » a été choisie par 28 % des acheteurs, alors que 19 % indiquaient la « responsabilité de devoir payer les impôts fonciers et l'assurance » comme un désavantage.

Ces données donnent à penser que les acheteurs perçoivent l'accession à une propriété d'Habitat comme ayant plus d'avantages que de désavantages, même si leurs frais de logement peuvent avoir augmenté. Il faudrait disposer de données plus détaillées sur les frais de logement et les revenus pour être en mesure d'évaluer toutes les répercussions sur l'abordabilité du logement à long terme.

Évaluation du soutien fourni par Habitat et de l'expérience Habitat

Les données de l'enquête montrent que la formation et le soutien offerts par Habitat ont été très appréciés par les acheteurs Habitat. En effet, plus de 80 % des acheteurs interrogés ont évalué l'aide reçue comme étant « très utile » pour les préparer à assumer leurs responsabilités de propriétaires. De plus, 86 % ont indiqué qu'ils recommanderaient Habitat aux membres de leur famille et à leurs amis.

Dans l'ensemble, les acheteurs ont présenté des évaluations favorables de leur expérience Habitat et de ses incidences (voir la figure 3) :

- **Parmi les acheteurs Habitat interrogés, 86 % ont déclaré qu'ils étaient plus heureux depuis l'emménagement dans leur maison Habitat** (seulement 10 % se sont dits « ni plus ni moins heureux », alors que 4 % ont indiqué être « moins heureux »).
- **Une proportion de 89 % a indiqué que leur vie familiale s'était améliorée** – 6 % ont indiqué que leur vie était demeurée « presque identique » et 4 %, que leur vie était « pire ».
- **Bon nombre d'entre eux ont mentionné les bienfaits de la participation à la vie d'une communauté plus axée sur le soutien** et de l'établissement de réseaux avec d'autres acheteurs Habitat.

Ces données témoignent des expériences positives de la grande majorité des acheteurs Habitat interrogés de même que des avantages plus généraux quant à la création d'un esprit communautaire.

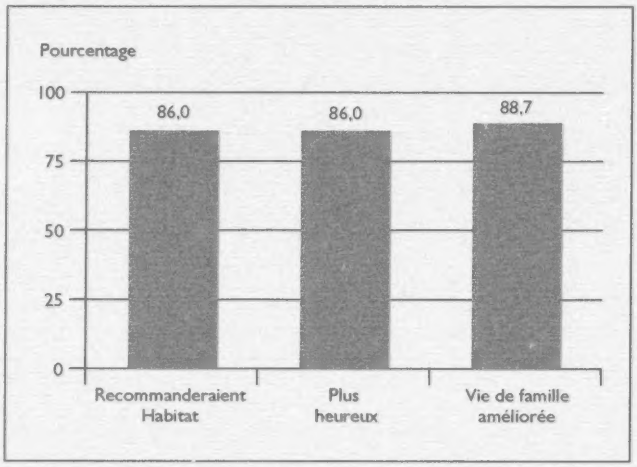

Figure 3 Évaluations globales faites par les acheteurs

Évaluations globales : Les résultats de l'enquête mettent en évidence un éventail de changements positifs pour la grande majorité des acheteurs Habitat depuis qu'ils ont emménagé dans leur maison, notamment des améliorations importantes de leurs conditions de logement, le mieux-être des enfants et leur meilleur rendement scolaire, la santé et la vie personnelle et familiale. Même si les deux tiers des personnes interrogées ont indiqué que les coûts de logement avaient augmenté, plus de la moitié jugeaient que leur situation financière était meilleure. Parmi les principaux avantages mentionnés par plus de 80 % des répondants, on trouvait le fait d'avoir une maison bien à eux, le sentiment de stabilité et les meilleures conditions de vie dans l'ensemble. Moins de la moitié ont relevé des désavantages au fait d'être propriétaire d'une maison Habitat; la responsabilité de l'entretien a été le plus souvent mentionnée comme désavantage. L'aide offerte

par les filiales d'Habitat a été très appréciée, et une grande majorité (86 %) recommanderait Habitat à des membres de leur famille et à des amis (voir la figure 3).

Les améliorations aux conditions de vie et la capacité des familles à revenu faible ou modeste de se permettre d'acheter une maison sont deux constatations claires liées à l'achat d'un logement Habitat. Cependant, les auteurs de cette étude souhaitaient déterminer dans quelle mesure le fait d'emménager dans une maison Habitat avait pu donner lieu à d'autres changements favorables. Or, plus de la moitié des répondants (63 %) ont précisé que la totalité ou la plupart des changements étaient attribuables à l'achat de leur maison Habitat, alors que 22 % indiquaient que certains changements étaient dus à leur maison Habitat. Les 15 % restant ont déclaré que les changements dans leur vie n'étaient pas le résultat de l'achat de leur maison Habitat.

RÉSUMÉ

La grande majorité des acheteurs interrogés a évalué le nouveau quartier Habitat comme étant plus sûr, meilleur pour les enfants, plus accueillant et plus commode que l'endroit où ils vivaient auparavant.

L'amélioration du rendement scolaire et du mieux-être des enfants, après l'emménagement dans leur maison Habitat, a été l'une des principales constatations de l'enquête. Dans la mesure où ces améliorations n'auraient pu se produire sans l'emménagement dans une maison Habitat, ce résultat pourrait être considéré comme un avantage social majeur et à long terme d'un nouveau logement Habitat.

Plus des trois quarts des acheteurs interrogés ont déclaré qu'eux-mêmes et les membres de leur famille étaient en meilleure santé.

Des incidences positives générales de la nouvelle maison Habitat ont été relevées, alors que 86 % des acheteurs Habitat indiquaient qu'ils étaient plus heureux dans leur maison neuve et 89 %, que leur vie familiale s'était améliorée.

La majorité des acheteurs Habitat interrogés jugeait que les résultats positifs pour eux-mêmes et les membres de leur famille étaient liés à l'achat de leur maison Habitat.

Directrice de projet à la SCHL : Judith Binder

Consultants pour le projet de recherche : SPR Associates Inc. (Ted Harvey, Ph. D., Patricia Streich, Ph. D., et Marian Ficycz)

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent Point en recherche fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

67848

©2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 22-05-13

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.